# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Saskatoon

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

**Table des matières**

1 Marché du neuf
3 Marché de la revente
5 Marché locatif
6 Survol de l'économie
7 Taux hypothécaires
8 Résumé des prévisions

## MARCHÉ DU NEUF

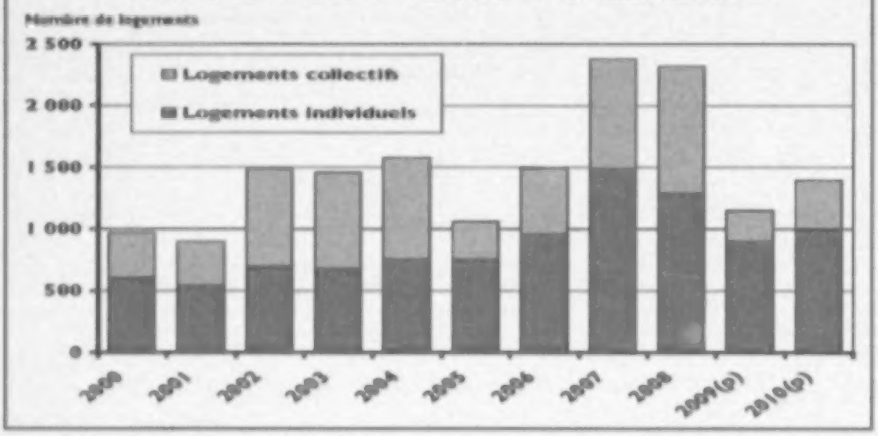
### La production de logements individuels, en repli en 2009, se redressera en 2010

[1]Selon la SCHL, il se commencera 900 logements individuels, en 2009, puis 1 000, en 2010. L'activité dans ce segment du marché en 2009 sera la plus faible depuis 2005, année où les constructeurs avaient coulé les fondations de 751 habitations de ce type.

Plusieurs facteurs ont contribué au recul des mises en chantier de maisons individuelles en 2009 par comparaison à 2008, y compris la gestion par les constructeurs d'une accumulation de logements neufs en stock, la résistance des

Figure 1

**Total des mises en chantier d'habitations**




Sources : SCHL ; prévisions de la SCHL (p).

[1]Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

consommateurs à l'ascension des prix et la concurrence accrue des logements existants. La baisse de l'immigration et le ralentissement de l'économie en 2009 ont aussi joué un rôle dans cette correction du marché.

En milieu d'année, la production de logements individuels se situait à un niveau inférieur de 65 % au sommet exceptionnel atteint en 2008 pour la même période. Le repli observé a favorisé la diminution du stock de logements achevés et non écoulés, ce qui devrait entraîner une intensification de la construction durant la seconde moitié de l'année. À la fin du mois d'août, les mises en chantier de maisons individuelles avaient enregistré leur deuxième mois consécutif de progression en glissement annuel. Malgré la récente accélération de l'activité, la SCHL s'attend à ce que les constructeurs limitent leur production pour éviter un gonflement des stocks.

L'offre totale s'élevait fin août à plus de 800 logements individuels soit en construction, soit achevés mais inoccupés. Bien qu'il s'agisse là du troisième volume en importance jamais relevé pour un mois d'août, l'offre n'a cessé de diminuer d'une année à l'autre depuis décembre 2008.

Le gros de l'offre de logements individuels est formé d'unités dont la construction est plus ou moins avancée. Le recul d'un mois à l'autre du nombre d'unités commencées dans ce segment du marché s'est amorcé en octobre 2008. La baisse du nombre d'unités en construction est due au fléchissement de l'activité observé depuis juin 2008. Comme nous l'avons déjà dit, ce n'est que récemment que le rythme de production s'est accru par rapport à l'année précédente.

On compte actuellement 142 maisons individuelles achevées mais inoccupées, contre seulement 115 il y a douze mois. Malgré cette hausse par rapport à l'an dernier, le nombre d'unités achevées et inoccupées ne cesse de baisser d'un mois à l'autre après avoir culminé à 244, en décembre 2008.

De janvier à août 2009, 757 maisons individuelles ont été écoulées, par comparaison à 819 durant la même période en 2008. En moyenne, 95 unités trouvent désormais preneur chaque mois, contre 110 en 2008. Il est possible que la concurrence du marché de la revente se ressente sur les écoulements de ce type d'habitation. Selon certaines sources du secteur de l'habitation, les investisseurs qui se sont portés acquéreurs sur le marché du neuf ces deux dernières années concurrencent désormais les constructeurs résidentiels en mettant leurs logements en vente sur le marché de l'existant à des prix intéressants.

## La ville de Saskatoon bénéficie d'une plus grande part des mises en chantier en 2009

Une proportion accrue des mises en chantier de logements individuels intervenues dans la région métropolitaine de recensement (RMR) ont eu lieu à Saskatoon même cette année, preuve que la demande d'unités situées en ville est plus forte que l'an dernier.

Depuis début janvier, la ville a récolté 65,6 % de la production de maisons individuelles; durant la période correspondante en 2008, cette proportion était de 63,4 %. Au cours des cinq dernières années, 62 % des fondations de ce type d'habitations ont été en moyenne coulées dans l'enceinte de la ville. Il s'est commencé 48,1 % de maisons individuelles de moins dans les banlieues de Saskatoon au cours des huit premiers mois de l'année que l'an dernier, tandis que dans la ville, le repli de la production en glissement annuel durant la même période a été de 43 %.

La proportion des mises en chantier intervenues à Saskatoon même varie depuis quelques années, au gré de la disponibilité et du prix des terrains viabilisés dans son enceinte. La part des maisons individuelles commencées dans la ville s'est accrue en 2009, parce que les terrains y étaient abondants et offerts à un prix concurrentiel.

## Le prix moyen progressera quelque peu en 2009 et en 2010

La SCHL prévoit que le prix moyen d'un logement individuel neuf s'établira à 376 000 $ en 2009, soit à un niveau supérieur de 2,6 % à celui de 2008. Le renchérissement des habitations neuves ralentira en raison de l'augmentation des stocks et de la concurrence plus âpre du marché de la revente. Certains constructeurs ont utilisé des incitatifs et des réductions de prix pour liquider leur stock excédentaire en 2009. En autant que les stocks s'amenuisent suffisamment, le prix moyen montera de 2 % en 2010.

À la fin des huit premiers mois de 2009, le prix moyen d'une maison individuelle neuve était d'environ 384 670 $, ce qui reflète une hausse de 9 % en un an. L'essentiel de cette progression est intervenue au début de l'année, et

depuis, sa tendance s'est inversée. Les gains moyens en glissement annuel au chapitre des prix ont donné des signes de régression depuis novembre 2008, mois où leur niveau a touché son point le plus élevé, soit 35 %.

## L'Indice des prix des logements neufs pour Saskatoon fléchit en 2009 et 2010

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada mesure les variations dans le temps des prix de vente, en maintenant constantes les spécifications détaillées relatives à chaque logement pendant deux périodes consécutives. Vu les volumes de production réduits en 2009, la concurrence accrue du marché de la revente et l'abondance de l'offre d'habitations nouvellement achevées, nous prévoyons pour 2009 un recul de l'IPLN de l'ordre de 8 %. L'an prochain, cet indice devrait afficher une légère hausse de 1,5 %, en raison de la diminution de l'offre et de l'intensification de la demande.

## Les constructeurs ajustent leur production au repli de la demande et à l'importance des stocks

Les mises en chantier de logements collectifs fléchiront de 81 %, en 2009, pour se limiter à 200 unités, touchant ainsi un creux qui ne s'était pas vu depuis 1995. La chute anticipée de la production dans ce segment du marché est liée à un refroidissement de la demande et à la cadence exceptionnelle observée en 2007 et en 2008, laquelle a engendré un gonflement des stocks de collectifs. Soucieux de redresser la situation, les constructeurs ajustent leur rythme d'activité. En 2010, une fois que les écoulements auront résorbé une partie des stocks et que la demande se sera améliorée, le nombre de collectifs commencés doublera, pour se fixer à 400.

Du début de janvier à la fin du mois d'août, les constructeurs ont coulé les fondations de 79 logements collectifs à Saskatoon, ce qui correspond à une contraction de 91 % de l'activité dans ce segment du marché par rapport à la même période en 2008. Aucun appartement en copropriété n'a été commencé, les constructeurs ayant manifestement reconnu l'ampleur de l'offre de ce type d'habitation.

Les 895 et 1 031 logements collectifs commencés en 2007 et en 2008, respectivement, représentaient le volume de production le plus élevé enregistré à Saskatoon depuis 1985. Les achèvements de ces unités se succèdent rapidement. À peine plus de 448 collectifs ont été achevés en 2008 et 821 unités additionnelles ont été mises en marché. Depuis le début de 2009, les constructeurs ont mis la dernière main à 568 logements collectifs.

Le rythme d'écoulement dans le segment des collectifs a été plutôt lent, en particulier en ce qui concerne les appartements en copropriété. En 2007, par exemple, 17 unités ont trouvé preneur chaque mois, tandis qu'en 2008, la moyenne mensuelle des écoulements a atteint 20 unités. En 2009, le nombre mensuel de collectifs écoulés est descendu à tout juste en-dessous de 16. La demande a ralenti parce que les investisseurs ne s'intéressent plus autant à ce segment du marché, dont les consommateurs se sont aussi détournés par suite de l'escalade des prix observée en 2007 et 2008.

L'offre de logements collectifs frôle son niveau record, sous l'influence du grand nombre de mises en chantier de ce type d'unités en 2007 et en 2008 et de leur plus faible cadence d'écoulement. L'offre mensuelle moyenne était plus élevée que jamais en 2008, et en 2009, elle n'est pas loin d'égaler ce niveau. Cette offre abondante est pour l'essentiel composée d'appartements.

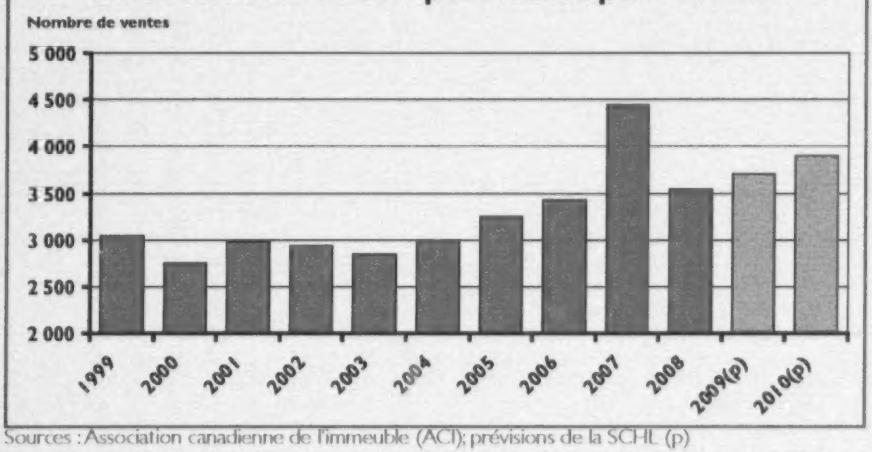
Les unités en cours de construction forment la majeure composante de l'offre. Le nombre de logements collectifs commencés, qui a culminé à 1 438 en septembre 2008, suit depuis ce temps une courbe descendante. À la fin août, 705 logements collectifs étaient en chantier, soit 49 % de moins qu'en août 2008. La plupart de ces unités à divers stades de construction sont des appartements.

Le reste de l'offre est formé d'unités achevées et inoccupées. Le nombre d'unités de ce type attendant de trouver preneur, toutes catégories de logements confondues, a atteint un sommet sans précédent en août, soit 194, contre seulement 12, un an plus tôt. Encore une fois, la majorité de ces unités sont des appartements en copropriété.

On assiste depuis quelques mois à une réduction de l'offre de logements collectifs en tous genres, ce qui donne à penser que les efforts fournis par les constructeurs pour ralentir leur production portent fruit. Nous nous attendons à ce qu'une bonne partie de l'offre excédentaire soit éliminée d'ici le début de 2010, en conformité avec nos prévisions que les mises en chantier de collectifs s'accroîtront l'année prochaine.

Figure 2

**Ventes annuelles comptabilisées par le MLS®1**




Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); prévisions de la SCHL (p)
1 : MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

# MARCHÉ DE LA REVENTE

## Les ventes de logements par l'entremise du MLS® reprennent en 2009 et progressent en 2010

Les ventes de logements existants à Saskatoon sont en voie d'atteindre 3 700 unités cette année, ce qui représentera une hausse de 4,5 % par rapport aux 3 540 logements revendus en 2008. En 2010, cette tendance ascendante deviendra plus marquée encore (5,4 %) et se traduira par un volume de revente de 3 900 unités. La reprise observée en 2009 est due à l'ampleur du choix d'inscriptions dans les fourchettes de prix les plus recherchées, aux bas taux hypothécaires et au moindre renchérissement des habitations par comparaison à 2007 et 2008. L'augmentation des loyers a resserré l'écart entre les frais de location et les frais de possession. La croissance modérée mais constante de l'emploi en 2009 et en 2010 continuera d'étayer la demande d'habitations en rehaussant les revenus et en favorisant l'immigration, bien que dans une moindre mesure qu'en 2007 et en 2008.

Les transactions sur le marché de la revente se sont chiffrées à 3 540, en 2008, après une année record qui avait vu leur nombre grimper à 4 446. En 2007, les reventes ont en effet connu un essor exceptionnel, lequel, eu égard à l'offre limitée, s'est traduit par une flambée des prix. Les gains enregistrés à ce chapitre ont été trop cossus pour bon nombre d'acquéreurs potentiels, qui ont remisé leurs projets d'achat dans l'espoir de voir les prix s'assagir. Maintenant que le marché s'est calmé, ces acquéreurs ressortent de l'ombre.

Fait qui étaye nos prévisions, le volume des ventes de logements existants, corrigé des variations saisonnières, affiche présentement une hausse de 4,2 % d'un mois à l'autre. En données désaisonnalisées, les ventes mensuelles suivent une tendance haussière depuis décembre 2008. Le cumul annuel en chiffres réels n'est en retard que de 1 %, soit 29 ventes, sur celui enregistré en août 2008.

## La progression moins rapide des prix freine les nouvelles inscriptions

Le taux d'augmentation des prix à deux chiffres observé l'an dernier et l'année d'avant a suscité l'arrivée sur le marché d'une vague de logements qui, dans un premier temps, ont trouvé preneur sans difficulté. Les ventes ont toutefois ralenti et l'on a assisté à un extraordinaire gonflement des stocks, dont le volume a culminé en mai 2009 avec près de 2 750 inscriptions courantes. Les consommateurs sont redevenus actifs au début de 2009, attirés par ce vaste choix de logements existants et la concurrence que se livraient les vendeurs. Les gains au chapitre des prix s'en sont trouvés amoindris, ce qui a également stimulé les ventes.

La progression moins rapide des prix modère le rythme des nouvelles inscriptions. Le nombre mensuel désaisonnalisé des nouvelles inscriptions est en baisse de 5,1 % et le nombre réel des nouvelles inscriptions enregistrées depuis le début de l'année révèle une diminution de 17 % par rapport à l'année dernière. Le volume des nouvelles inscriptions, corrigé des variations saisonnières, régresse de mois en mois depuis le début de l'année.

L'accélération des ventes et le ralentissement des nouvelles inscriptions ont fait diminuer les inscriptions courantes, qui n'étaient plus qu'au nombre de 2 346 en août.

Ce chiffre, identique à celui relevé douze mois plus tôt, demeuré élevé en regard du passé. Néanmoins, il reflète la troisième régression mensuelle d'affilée depuis le début de 2009, ce qui signifie que les inscriptions courantes sont en voie de s'établir à un niveau qui cadre mieux avec la demande actuelle.

Vu la progression des ventes et le repli des inscriptions, le rapport ventes-inscriptions courantes est en hausse. Corrigé des variations saisonnières, ce rapport suit une tendance ascendante depuis six mois. Malgré son élévation, cet indicateur continue de témoigner d'un marché favorable aux acheteurs. La multiplication des ventes et la nette baisse des inscriptions continueront de rapprocher le marché de son point d'équilibre dans les mois à venir.

### En recul en 2009, le prix de revente moyen remontera en 2010

Selon les prévisions de la SCHL, en 2009, le prix MLS® moyen cèdera 2,7 % par rapport à sa moyenne annuelle de 2008 et s'établira à 280 000 $. Le niveau accru des inscriptions courantes et la résistance des acheteurs au renchérissement des habitations à la fin de 2008 et au début de 2009 ont engendré une réduction du prix moyen. Le rééquilibrage progressif du marché a toutefois sorti le prix mensuel moyen du creux qu'il avait touché en mars 2009. En 2010, le prix moyen amorcera une légère remontée, de l'ordre de 2,1 %.

À la fin du mois d'août, le prix moyen annuel s'est établi à 278 312 $, soit à un niveau inférieur de 3,7 % à celui enregistré douze mois plus tôt. Malgré le léger rebond observé en février 2009, le prix de revente moyen a culminé en septembre 2008, à 289 710 $. Corrigé des variations saisonnières, le prix moyen progresse de mois en mois depuis juin. Ceci appuie nos prévisions relatives à une amélioration d'ici la fin de 2009 et à une légère progression des prix en 2010.

La régression du prix moyen est en partie attribuable à un déplacement de la demande vers les habitations moins coûteuses. L'essor des inscriptions observé à la fin de 2008 et au début de 2009 a enrichi l'offre d'unités dans les fourchettes de prix inférieures. La proportion des transactions portant sur des logements qui se vendent entre 150 000 et 200 000 $ a augmenté, tout comme la part des ventes totales négociées entre 300 000 et 350 000 $. Parallèlement, les habitations haut de gamme les plus dispendieuses ont perdu de leur part de marché.

## MARCHÉ LOCATIF

### Le taux d'inoccupation avance

Le taux d'inoccupation des appartements à Saskatoon avancera légèrement en octobre 2009 pour se fixer à 2 %, puis il progressera à nouveau en 2010 jusqu'à atteindre 3 %. L'augmentation des loyers a été vive ces trois dernières années, ce qui a incité les locataires à cohabiter pour faire face à l'escalade de leurs frais de logement. Les investisseurs qui achètent des copropriétés et les offrent en location sur le marché secondaire livrent par ailleurs une concurrence indirecte aux propriétaires de logements locatifs de Saskatoon, en particulier en ce qui concerne les logements qui se louent aux prix les plus forts.

Malgré ces facteurs susceptibles de lui nuire, l'économie de Saskatoon demeure robuste par comparaison à celle des autres grands centres des Prairies. De ce fait, la ville accueille une grande partie des migrants qui viennent s'installer dans la province. Les gains réalisés au chapitre de l'emploi dans la catégorie des postes à temps partiel donnent à penser que la formation de ménages regroupant des personnes à faible revenu va s'accroître. Louer un appartement est la façon la plus abordable de se loger. Par ailleurs, d'importantes sommes sont présentement investies dans le secteur de la construction, dont les travailleurs privilégient en général un hébergement à court terme.

Les conversions de logements locatifs en copropriétés ont été rares durant l'année écoulée. La municipalité a adopté une politique limitant ce type d'investissements lorsque le taux d'inoccupation est faible. Peu d'unités sont par ailleurs venues s'ajouter au parc locatif sous forme de nouveaux logements destinés à la location.

Dans l'ensemble, ces facteurs favorables et défavorables se traduiront par une légère avancée du taux d'inoccupation moyen en 2009 et 2010.

### La progression du loyer mensuel moyen ralentira en 2009 et en 2010

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2009 révéleront que le loyer moyen d'un appartement de deux chambres est en hausse et qu'il s'établit à

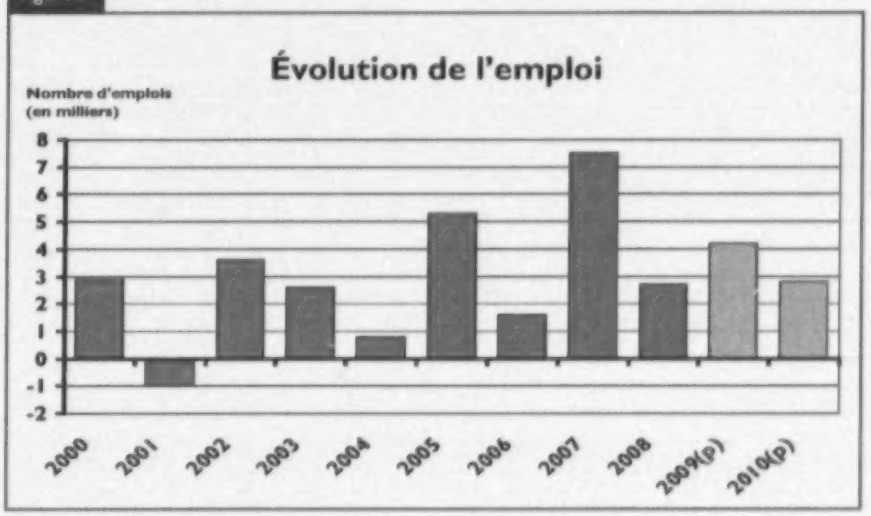
875 $. Ce chiffre reflète une hausse de 34 $ du loyer mensuel moyen par rapport à celui relevé dans le cadre de la même enquête en octobre 2008. La progression enregistrée est nettement plus faible que celle de 148 $ intervenue entre 2007 et 2008. Compte tenu de la montée du taux d'inoccupation, les majorations des loyers resteront minimes en 2010 : le loyer mensuel moyen d'un appartement de deux chambres passera à 880 $.

La progression des loyers a ralenti parce qu'un nombre croissant de locataires décident de devenir propriétaires. Les loyers ont grimpé en flèche et le renchérissement des logements existants s'est modéré, ce qui a resserré l'écart entre les frais de location et les frais de possession mensuels. De plus, certains gérants d'immeubles estiment aujourd'hui qu'ils ont peut-être surestimé les montants que le marché était prêt à accepter lorsqu'ils ont appliqué leurs plus récentes augmentations, et ils comptent laisser leurs loyers inchangés ou même les revoir à la baisse l'année prochaine. Ces éléments donnent du poids à nos prévisions selon lesquelles la progression des loyers va ralentir.

## SURVOL DE L'ÉCONOMIE

L'emploi à Saskatoon est en voie de croître de 3 % en 2009, et il devrait à nouveau prendre 2 % d'expansion, en 2010. Selon les prévisions de la SCHL, la situation de l'emploi sera meilleure en 2009 qu'en 2008, mais elle pâlira par comparaison à la performance exceptionnelle observée en 2007, lorsque les gains réalisés à ce chapitre avaient atteint 5,9 %. La reprise de l'économie mondiale et la

Figure 3




Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL (p)

montée des prix des produits de base contribueront à soutenir l'emploi à Saskatoon en 2010, même si l'on peut s'attendre à ce que les employeurs restent prudents en matière d'embauchage.

Saskatoon répond aux besoins variés qui découlent de l'exploitation des mines de potasse et d'uranium dans le centre et le Nord de la province. Présentement, la rémunération hebdomadaire moyenne des travailleurs des secteurs des mines, du pétrole et du gaz est en nette baisse. L'emploi dans le secteur manufacturier a aussi diminué de beaucoup. Le déclin de l'emploi se fait aussi sentir dans le commerce de gros et de détail, affaibli par le ralentissement de la construction résidentielle, même si le programme fédéral d'aide à la rénovation a redonné un peu de vie à ce secteur.

Les investissements publics et privés joueront à l'avenir un rôle majeur dans la stimulation de la croissance économique. Plusieurs grands chantiers verront le jour à Saskatoon cette année, particulièrement au titre des infrastructures reliées au transport, à la santé et à l'éducation. La création d'un important centre commercial se poursuit également. Ces divers chantiers auront l'avantage de pouvoir disposer d'un surcroît de main-d'œuvre libéré par le ralentissement de la construction résidentielle. L'envolée de la construction en 2007 et 2008 s'était traduite par une pénurie de travailleurs qualifiés, laquelle avait entraîné une rapide hausse des salaires. Cette année, les constructeurs n'ont pas à s'inquiéter de savoir si la main-d'œuvre sera suffisante, vu que la valeur totale des permis de construire est en repli depuis février.

L'essentiel de la croissance de l'emploi en 2009 est attribuable à l'augmentation du nombre de postes à temps partiel. Les gains réalisés au chapitre de l'emploi au cours des huit premiers mois de l'année ont pris la forme de 2 700 postes à temps partiel, contre 1 900 postes à plein temps.

Les employeurs embaucheront des employés à plein temps une fois que la reprise économique sera plus solide.

Le solde migratoire va s'amoindrir, passant d'un sommet estimatif de 5 300 personnes, en 2008, à 4 800 personnes, en 2009, avant de remonter à 4 900 personnes, en 2010. Le fléchissement observé en 2009 s'explique par la poussée du chômage et la rapide ascension des frais de logement intervenues ces dernières années. Néanmoins, Saskatoon continuera d'attirer des migrants, grâce à son économie relativement plus dynamique que celle de quantité d'autres centres. La ville sera aussi le point de chute d'une partie des immigrants étrangers que la province accueille en nombre croissant. Cette évolution sera garante d'une demande de logements soutenue durant la période prévisionnelle.

## TAUX HYPOTHÉCAIRES

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Saskatoon<br>Automne 2009 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009p | Var. en % | 2010p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 3 430 | 4 446 | 3 540 | 3 700 | 4,5 | 3 900 | 5,4 |
| Inscriptions nouvelles MLS® | 4 637 | 5 816 | 8 141 | 6 600 | -18,9 | 6 500 | -1,5 |
| Prix moyens MLS® ($) | 160 577 | 232 754 | 287 803 | 280 000 | -2,7 | 286 000 | 2,1 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 959 | 1 485 | 1 288 | 900 | -30,1 | 1 000 | 11,1 |
| Logements collectifs | 537 | 895 | 1 031 | 200 | -80,6 | 400 | 100,0 |
| Tous types de logement confondus | 1 496 | 2 380 | 2 319 | 1 100 | -52,6 | 1 400 | 27,3 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 239 365 | 272 802 | 366 526 | 386 000 | 5,3 | 391 000 | 1,3 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 219 687 | 256 568 | 354 765 | 374 000 | 5,4 | 380 000 | 1,6 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 9,1 | 28,8 | 20,6 | -8,0 | - | 1,5 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 3,2 | 0,6 | 1,9 | 2,0 | - | 3,0 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 608 | 693 | 841 | 875 | - | 880 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6,28 | 6,90 | 6,70 | 4,03 | - | 3,83 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 6,66 | 7,07 | 7,06 | 5,55 | - | 5,75 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 128 000 | 135 500 | 138 200 | 142 500 | 3,1 | 145 500 | 2,1 |
| Croissance de l'emploi (%) | 1,3 | 5,9 | 2,0 | 3,1 | - | 2,1 | - |
| Taux de chômage (%) | 4,4 | 4,0 | 4,0 | 4,9 | - | 5,2 | - |
| Migration nette [1] | 2 584 | 5 216 | 5 300,0 | 4 800,0 | - | 4 900,0 | 0,0 |

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL, (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements occupés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2008 sur la migration sont une prévision
Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

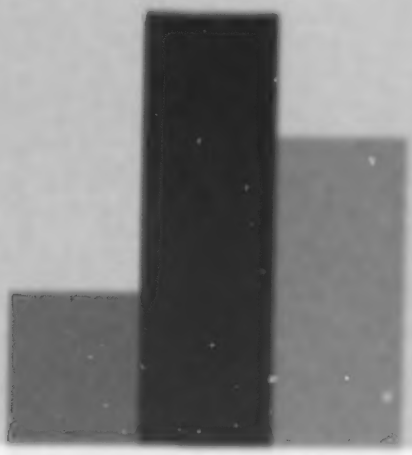
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse du marché de la SCHL présentent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses** : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques** : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

## Découvrez des solutions en matière de logement abordable

*Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.*

04-005_2005_fre